Kelowna

Perspectives du marché de l'habitation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

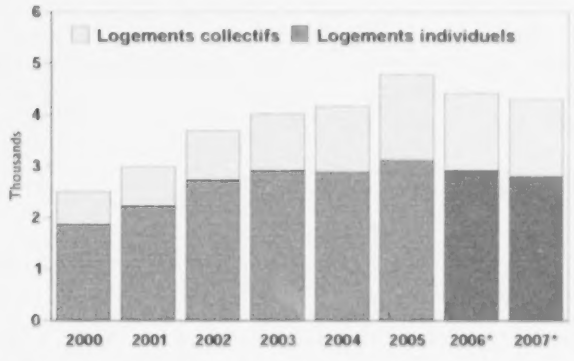
MARCHÉ DE LA REVENTE
LES VENTES RALENTIRONT EN 2006 ET 2007

Le marché de la revente connaîtra une autre excellente année en 2007 dans la région de Kelowna. Les ventes n'atteindront pas les niveaux records de 2005, mais elles resteront nombreuses. Le volume des transactions s'est contracté sous l'effet de la flambée des prix, de la légère hausse des taux d'intérêt et des prix de plus en plus concurrentiels qu'offre le marché du neuf. Puisque le nombre total d'inscriptions a augmenté peu à peu tout au long de 2006, davantage d'habitations sont à vendre en ce moment. Cette année encore, les prix des logements existants présenteront des taux de croissance d'au moins 10 %. On peut s'attendre à ce que leur progression soit plus lente l'an prochain. Le marché de la revente de Kelowna se rapprochera de son point d'équilibre en 2007.

Les perspectives d'évolution de la demande sont favorables malgré l'actuel repli des ventes. Les facteurs fondamentaux qui influent sur le marché demeurent solides. Grâce à la croissance de l'emploi, des salaires et de la valeur des habitations, le marché de la revente et le secteur de la construction résidentielle seront très animés. L'économie de la C.-B. continuera de prendre de l'expansion en 2007. Comme l'emploi se développe rapidement, le taux de chômage est extrêmement bas, ce qui attire dans la province beaucoup de chercheurs d'emplois. Les consommateurs sont encore très confiants. Les taux d'intérêt devraient devenir stationnaires, après avoir suivi une tendance à la hausse en 2005 et 2006.

Figure 1

Ventes S.I.A.® – Région de Kelowna



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline *Prévisions de la SCHL
Logements collectifs : appartements et maisons en rangée

Date de diffusion : Automne 2006

SOMMAIRE

Marché de la revente..... 1
Marché du neuf 3
Survol de l'économie 5
Résumé des prévisions 6

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Publié au printemps et à l'automne, le rapport *PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION* présente les prévisions semestrielles de la SCHL sur les marchés du neuf et de la revente.

L'économie de la région de Kelowna, comme celle de la C.-B., continuera de connaître une croissance généralisée en 2007. La forte progression de l'emploi a stimulé l'immigration. Les commodités et services offerts dans la région exercent encore beaucoup d'attrait. Ils contribuent ainsi à accroître la population et à alimenter la demande de logements pour retraités et d'habitations convenant à un style de vie précis.

Suite à la page 2

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

On peut s'attendre à ce que les ventes de maisons individuelles se stabilisent après la légère baisse prévue pour 2006. La montée en flèche des prix rend plus compétitif le segment des logements collectifs, neufs comme existants. En outre, étant donné que 50 % des maisons individuelles inscrites sont annoncées à des prix dépassant 500 000 $, le marché du neuf attire une plus grande proportion de propriétaires qui souhaitent passer à un logement d'un cran supérieur.

Le nombre d'inscriptions courantes a un peu augmenté, sous l'effet du tassement de la demande. De plus, les perspectives d'évolution des prix ont donné lieu à un afflux de vendeurs sur le marché. L'offre demeure toutefois bien moins abondante qu'au milieu et à la fin des années 1990, même si elle s'est développée par rapport à 2005 et par comparaison aux creux de la décennie, enregistrés en 2002 et 2003. La répartition par fourchette de prix des maisons individuelles inscrites a changé du tout au tout. Seulement 6 % des unités sont offertes à moins de 300 000 $, alors que la proportion atteignait presque 40 % il y a à peine deux ans. Pour l'instant, ce sont encore surtout des propriétaires à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur qui s'intéressent aux logements individuels existants.

Le prix médian des maisons individuelles sur le marché de la revente s'établira à 375 000 $ en 2006, un bond de 21 %. Il s'agira de la quatrième hausse annuelle consécutive d'au moins 10 %. Les prix progressent dans tous les sous-marchés de la région. Ils auront doublé en seulement cinq ans. L'offre accrue et le léger repli de la demande font prévoir des augmentations moins considérables l'an prochain. Le prix médian des maisons individuelles existantes devrait franchir le cap des 400 000 $ et gagner 7 % en 2007.

Le noyau, Rutland, Glenrosa et Westbank restent les sous-marchés les plus abordables. Les prix les plus élevés s'observent dans Southeast Kelowna, Dilworth Mountain, Mission et dans certains quartiers de North Glenmore, Lakeview Heights et West Kelowna. Les acheteurs intéressés par des logements individuels de prix intermédiaire (350 000-380 000 $) font leurs recherches dans Black Mountain, Glenmore, Lake Country, North Glenmore, Peachland et Shannon Lake.

Le marché des copropriétés et des maisons en rangée existants produiront encore de bons résultats en 2007. Les ventes devraient être presque aussi nombreuses qu'en 2006. Le prix et le style de vie demeurent les principaux attraits de ces logements. Les maisons individuelles de moins de 300 000 $ se faisant rares, de plus en plus d'accédants à la propriété se tournent vers le segment des collectifs. Les jeunes acheteurs de la région de Kelowna sont de plus en plus ouverts à l'idée de vivre dans un immeuble de forte densité, ce qui témoigne d'un changement d'attitude radical. La demande continue d'être alimentée en grande partie par les retraités, par les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran inférieur et par les personnes à la recherche d'une propriété adaptée à leur mode de vie. Les taux d'inoccupation presque nuls, les loyers en hausse, les bas coûts de financement et l'ascension attendue des prix ont avivé l'intérêt des investisseurs. Les importants niveaux de construction résidentielle ont fait grimper le nombre de copropriétés inscrites. L'offre de maisons en rangée existantes demeure moins abondante, en raison notamment de la demande croissante de logements à prix modeste conçus pour des familles.

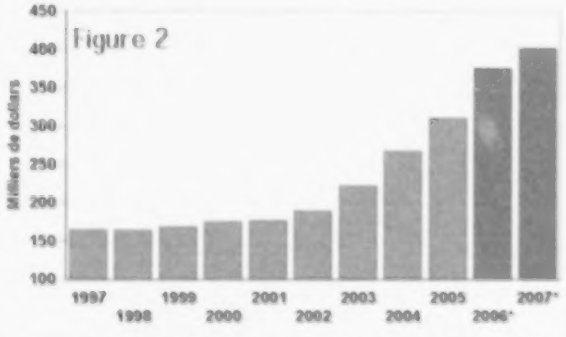
Répartition par fourchette de prix des logements individuels inscrits au S.I.A.*

Prix	2006*	2004*
< 300 000 $	6,1 %	40 %
300 000-399 999 $	24,4 %	25,9 %
400 000-499 999 $	19,7 %	12,9 %
500 000-999 999 $	34,7 %	20,2 %
1 000 000 $+	15,1 %	3,0 %

*Septembre. Source : chambre imm. de l'Okanagan Mainline

La demande étant vive et plus généralisée, les prix ont poursuivi leur progression. Sur le marché de la revente, le prix médian des maisons en rangée augmentera de 10 %, et celui des copropriétés, de 7 %, pour atteindre respectivement 246 000 et 217 000 $ en 2006. Les hausses seront moins prononcées l'an prochain.

Prix médian des logements existants



Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline. *Prévisions de la SCHL

Les prix des maisons individuelles existantes bondiront d'au moins 10 % en 2006. La hausse sera moins prononcée l'an prochain.

LE NOMBRE DE MISES EN CHANTIER DIMINUERA APRÈS AVOIR ATTEINT DES NIVEAUX RECORDS

En 2007, les mises en chantier d'habitations dans la région de Kelowna fléchiront de 8 % pour se chiffrer à 2 500, sous l'effet du vif renchérissement des logements neufs et des contraintes liées à la capacité de production. La vigueur des facteurs fondamentaux qui influent sur le marché, conjuguée à la forte demande de logements convenant à des modes de vie précis, maintiendra le nombre de mises en chantier à des niveaux élevés malgré le ralentissement. Le rythme d'écoulement continue de tenir bon, si bien que le stock d'unités achevées et invendues reste exceptionnellement maigre. Pour la troisième année de suite, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) seront plus nombreuses que celles de maisons individuelles. Le nombre total de mises en chantier atteindra 2 725 en 2006, ce qui est très proche du record enregistré en 2005.

Le segment des maisons individuelles demeurera actif tout au long de 2007. Les logements adaptés à des styles de vie précis ainsi que les quartiers offrant la bonne combinaison de logements, d'aménagements et de services resteront au centre de l'attention. Les gros ensembles résidentiels à plusieurs phases sont devenus la norme. Les propriétés avec vue sur le lac ou la vallée seront encore les plus populaires. La demande de maisons individuelles neuves continuera de provenir surtout de retraités et d'acheteurs souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur.

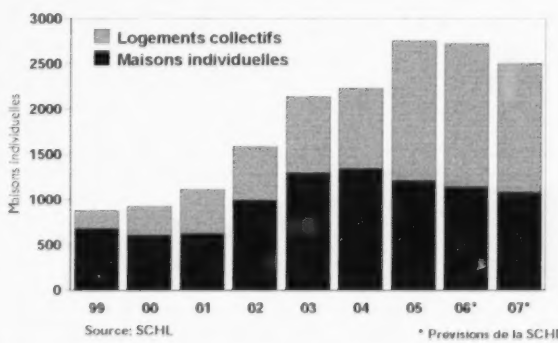
Comme l'offre de terrains suit à peine le rythme d'évolution de la demande, les promoteurs travaillent d'arrache-pied. La construction de maisons individuelles se fait de plus en plus en périphérie, et les municipalités étendent leurs infrastructures à de nouvelles zones. Dilworth Mountain, Gallaghers Canyon et Quail Ridge, secteurs qui regorgeaient de lots depuis longtemps, arrivent maintenant à saturation. Dans Lake Country, North Glenmore, Black Mountain, Kirschner Mountain et le secteur de Shannon Lake, de nouveaux lotissements à phases multiples ont vu le jour au cours des 18 à 24 derniers mois. La construction résidentielle suit l'offre de lots. Le coût des terrains étant plus abordable dans certaines zones périphériques, le nombre de terrains d'entrée de gamme (de 125 000 à 145 000 $) disponibles a augmenté. Grâce à la vive demande, à la flambée des prix de revente et à la quantité accrue de lots offerts à prix intermédiaire, certains promoteurs ont pu pénétrer le créneau des acheteurs à la recherche de maisons individuelles d'entrée de gamme, dont le prix va de 340 000 à 400 000 $.

Les prix croissants des terrains continueront de faire grimper le coût des logements neufs. L'envolée de ces prix s'explique par la forte demande et l'offre restreinte. Plusieurs facteurs l'ont favorisée : l'accroissement des coûts d'aménagement foncier, le contournement de la réserve de terres agricoles, les droits d'aménagement et le coût élevé de l'aménagement de terrains en pente. Le prix médian des lots va monter à 145 000 $ en 2006 puis à 155 000 $ en 2007. Dans la plupart des nouveaux lotissements, la fourchette de prix la plus basse est maintenant celle allant de 125 000 à 140 000 $. Les terrains de prestige donnant sur le lac ou la vallée se vendent entre 175 000 et 200 000 $, voire plus cher.

L'importante demande de logements haut de gamme et l'augmentation des prix des lots, entre autres coûts, ont fait croître les prix des habitations neuves. L'allongement des délais de construction y est aussi pour quelque chose. Le prix médian des logements neufs se chiffrera à 460 000 $ en 2006 et à 483 000 $ en 2007.

Suite à la page 4

Figure 3 **Mises en chantier d'habitations à Kelowna**



Les mises en chantier de copropriétés demeureront nombreuses en 2007, dépassant le cap du millier pour la troisième année de suite. La demande sera encore principalement alimentée par les retraités, les propriétaires souhaitant passer à un logement d'un cran inférieur et les personnes recherchant un logement de villégiature ou une habitation adaptée à leur mode de vie. Le marché de la villégiature a connu une expansion rapide grâce à la segmentation par produit, c'est-à-dire au fait qu'il offre des produits diversifiés quant au mode d'occupation, à l'emplacement, au type d'immeuble et aux services. Bon nombre des logements sont des résidences secondaires, des habitations acquises par des investisseurs ou des logements achetés en prévision de la retraite. Au moins deux tiers des ensembles en construction à l'heure actuelle visent ces créneaux. En ce moment, c'est en Alberta qu'on retrouve le plus grand bassin d'acheteurs de copropriétés de villégiature. Le marché des habitations de villégiature et celui des logements en copropriété traditionnels se chevauchent de plus en plus. Certes, le vieillissement de la population et le dynamisme des économies britanno-colombienne et albertaine laissent envisager que la demande d'habitations de villégiature et de logements permettant un mode de vie donné se maintiendra, mais l'offre risque de devenir excédentaire vu le grand nombre de projets d'aménagement en cours d'approbation.

Le marché des copropriétés a pris de l'expansion en attirant un plus large éventail d'acheteurs au cours des 18 derniers mois. Les prix des maisons individuelles neuves et existantes ayant monté en flèche, de plus en plus d'accédants à la propriété se tournent vers les logements en rangée et les appartements neufs. Il s'est écoulé beaucoup d'habitations dans les ensembles comportant des unités dont le prix se situe dans les fourchettes inférieures ou intermédiaires. On peut s'attendre à voir davantage de collectifs destinés à des accédants à la propriété en 2007.

Les grands ensembles se font de plus en plus nombreux à Kelowna. Beaucoup offrent des éléments commerciaux. Il y a à peine quelques années, les immeubles à usage mixte suscitaient une grande résistance de la part des acheteurs. La tendance aux collectifs d'habitation se généralise, et on en voit maintenant à Westbank, Lake Country et Lakeview Heights. D'autres tours résidentielles sont en cours d'élaboration. On en propose même maintenant pour l'extérieur du noyau urbain.

Les prix suivent une forte tendance à la hausse. Ils sont propulsés à de nouveaux sommets chaque fois que des ensembles sont mis en chantier. Cette progression tient à l'escalade des coûts de construction et à la forte demande de logements haut de gamme. Le rythme d'écoulement reste vif, et les stocks, dégarnis. La proportion de logements vendus sur plan se maintient : presque 85 % des copropriétés en construction ont déjà trouvé preneur. Bien qu'il s'agisse d'une bonne nouvelle, vendre des logements préalablement à leur mise en chantier dans un contexte où les coûts de construction montent en flèche se révèle être, pour les promoteurs d'ensembles résidentiels, le principal défi à relever. Les pénuries de main-d'œuvre ont entraîné d'importants retards. Beaucoup de constructeurs ont élaboré des structures de prix par étapes pour compenser l'allongement des délais et la hausse des coûts.

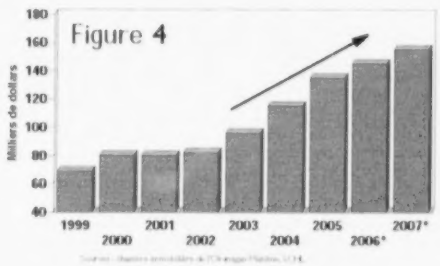
Dans la région de Kelowna, le marché des copropriétés deviendra ***de plus en plus concurrentiel*** en 2007. Les activités spéculatives ont commencé à s'intensifier, et on voit des acheteurs faire l'acquisition d'un ou de plusieurs logements dans le but de les revendre, souvent avant même leur achèvement. La vive demande et l'envolée des prix font espérer des ventes rapides et des gains considérables.

Les maisons en rangée ont récolté une part accrue du marché du neuf, regagnant ainsi la popularité qu'elles avaient perdue au milieu des années 1990. Ici encore, le prix et le style de vie en sont les principaux attraits. Les ventes de maisons destinées à des accédants à la propriété ont été particulièrement nombreuses. D'autres ensembles sont prévus à Rutland, à Mission et dans le secteur Ouest cette année.

Mises en chantier de maisons individuelles (de janv. à sept.)

Sous-marché	2006	2003
Black Mountain	64	35
Noyau	36	146
Glenmore	3	43
Lake Country	102	32
Lakeview Heights	43	82
North Glenmore	105	9
Shannon Lake	54	45
S. E. Kelowna	20	61
Upper Mission	224	139
West Kelowna	46	71

Prix de vente médian des lots



LES PERSPECTIVES POUR 2007 RESTENT FAVORABLES

Dans la région de Kelowna, la croissance économique et démographique continuera de stimuler la demande de logements en 2007. L'économie étant en expansion, les possibilités d'emplois se sont multipliées, ce qui a attiré des gens désireux d'y travailler. Quoique légèrement en hausse, le taux de chômage à Kelowna se situe encore à un niveau parmi les plus bas observés depuis plus de dix ans.

La construction, la fabrication, les services personnels et les soins de santé sont les secteurs où il se crée le plus d'emplois. La mise sur pied de l'UBC Okanagan (University of British Columbia) ajoutera une toute autre dimension à l'économie de la région de Kelowna : visibilité, emplois directs et indirects, dépenses en immobilisations, partenariats au sein du secteur privé, crédits de recherche. Les nombreux acheteurs à la recherche d'une résidence secondaire ou d'un logement de villégiature (pour l'occuper occasionnellement plutôt qu'en permanence) constituent en fin de compte une importante source de demande sur le marché de l'habitation et contribuent pour beaucoup à l'économie de la région. Le secteur des produits forestiers s'apprête à connaître une année encore plus difficile en 2007. La diminution des prix du bois d'œuvre, la réduction de la demande, les problèmes d'offre et la variabilité du contexte législatif pourraient avoir des répercussions sur les activités locales.

Le secteur de la construction continue d'être aux prises avec une pénurie de travailleurs spécialisés. Cette dernière s'est étendue à toutes les branches de l'industrie, ce qui commence à nuire à la croissance économique en général.

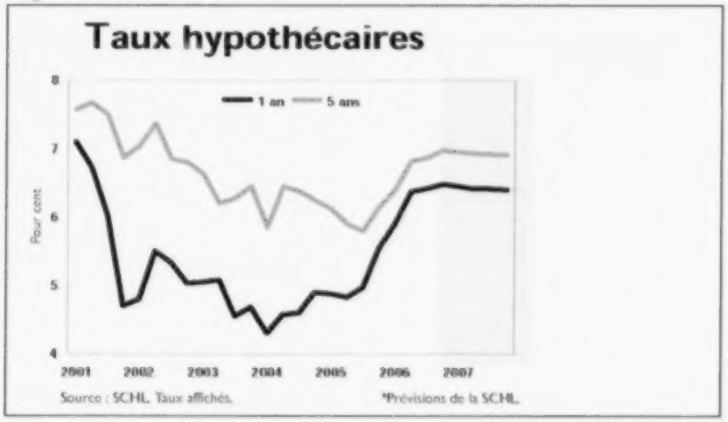
En 2007, l'économie de la Colombie-Britannique va enregistrer une solide croissance que seule l'Alberta surclassera. Le niveau élevé des investissements et des dépenses de consommation ainsi que la demande mondiale de produits de base favoriseront la progression de l'emploi. La vigueur relative du dollar canadien modérera l'intensification de la production intérieure et du commerce. En revanche, elle encouragera l'investissement dans des machines et du matériel – importés en grande partie –, ce qui contribuera à accroître la productivité. Le faible taux d'inflation et l'actuelle pénurie de main-d'œuvre entraîneront une hausse des salaires réels. L'augmentation de l'emploi et de la rémunération continuera d'alimenter la demande d'habitations.

La population provinciale grossira de 1,3 % en 2006 et en 2007. Il y a à peine quatre ans, la croissance démographique se chiffrait à 0,9 %. Le solde migratoire interprovincial restera positif malgré le fort magnétisme de l'Alberta. L'immigration interprovinciale a toujours grandement alimenté la demande de logements dans la région de Kelowna. En outre, l'essor économique du centre de l'Okanagan et la vigueur du marché immobilier de Vancouver ont aussi contribué à créer d'importants mouvements migratoires infraprovinciaux (déplacements à l'intérieur d'une même province) vers Kelowna.

Le centre de l'Okanagan s'est classé au deuxième rang parmi les districts régionaux affichant la plus forte croissance dans la province. La population de la région de Kelowna, dont sont exclus les résidants saisonniers, va croître d'entre 2,5 et 3,0 % cette année et l'an prochain.

Le niveau peu élevé de l'inflation et la vigueur du dollar canadien contribueront à la stabilité des taux hypothécaires d'ici la fin de l'année. Bien que ces derniers aient augmenté d'entre 50 et 75 centièmes de point depuis le début de l'année, ils demeurent bas en regard des normes historiques. On peut s'attendre à ce qu'ils fléchissent quelque peu en 2007. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes l'an prochain : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Figure 5

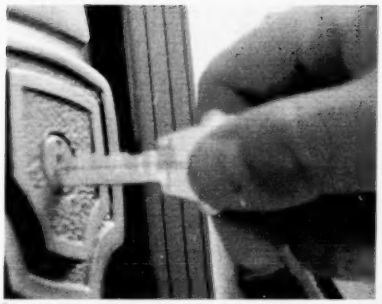


RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région de Kelowna
Automne 2006

MARCHÉ DE LA REVENTE	2004	2005	2006*	2007*	Variation
Inscriptions courantes S.I.A.® (sept.)**	1,600	1,216	1,610	1,700	6 %
Ventes S.I.A.®					
Tous logements confondus	3,978	4,556	4,250	4,100	(3,5 %)
Logements individuels	2,887	3,112	2,900	2,800	(3,4 %)
Appartements	755	1,012	950	925	(2,6 %)
Maisons en rangée	336	432	400	375	(6,3 %)
Prix S.I.A.® médian					
Logements individuels	267,000 $	310,000 $	375,000 $	400,000 $	7 %
Appartements	159,900 $	203,000 $	217,000 $	230,000 $	6 %
Maisons en rangée	183,500 $	223,750 $	246,000 $	268,000 $	9 %
MARCHÉ DU NEUF					
Log. achevés et inoccupés (sept.)	98	99	104	110	6 %
Logements individuels	61	64	58	65	12 %
Logements collectifs (non locatifs)	37	35	46	45	(2 %)
Mises en chantier					
Tous logements confondus	2,228	2,755	2,725	2,500	(8 %)
Logements individuels	1,341	1,205	1,135	1,075	(5 %)
Logements collectifs	887	1,550	1,590	1,425	(10 %)
Prix médian des logements neufs	349,900 $	369,900 $	460,000 $	483 $	5 %
Marché locatif					
Taux d'inoccupation	1,1 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	
Variation des loyers, logements de 2 ch.	3,7 %	4,4 %	4,5 %	4,0 %	
Logements locatifs mis en chantier***	107	44	10	30	
INDICATEURS ÉCONOMIQUES					
Taux hypothécaires à 3 ans	5,65 %	5,59 %	6,00-7,00 %	6,00-7,00 %	
Taux hypothécaires à 5 ans	6,23 %	5,99 %	6,25-7,25 %	6,25-7,25 %	
Migration nette	3,750	4,000	4,000	4,000	

*Prévisions. **Logements individuels, appartements et maisons en rangée. ***Logements d'initiative privée.
Sources : SCHL, chambre immobilière de l'Okanagan Mainline.
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64361_2006_B02